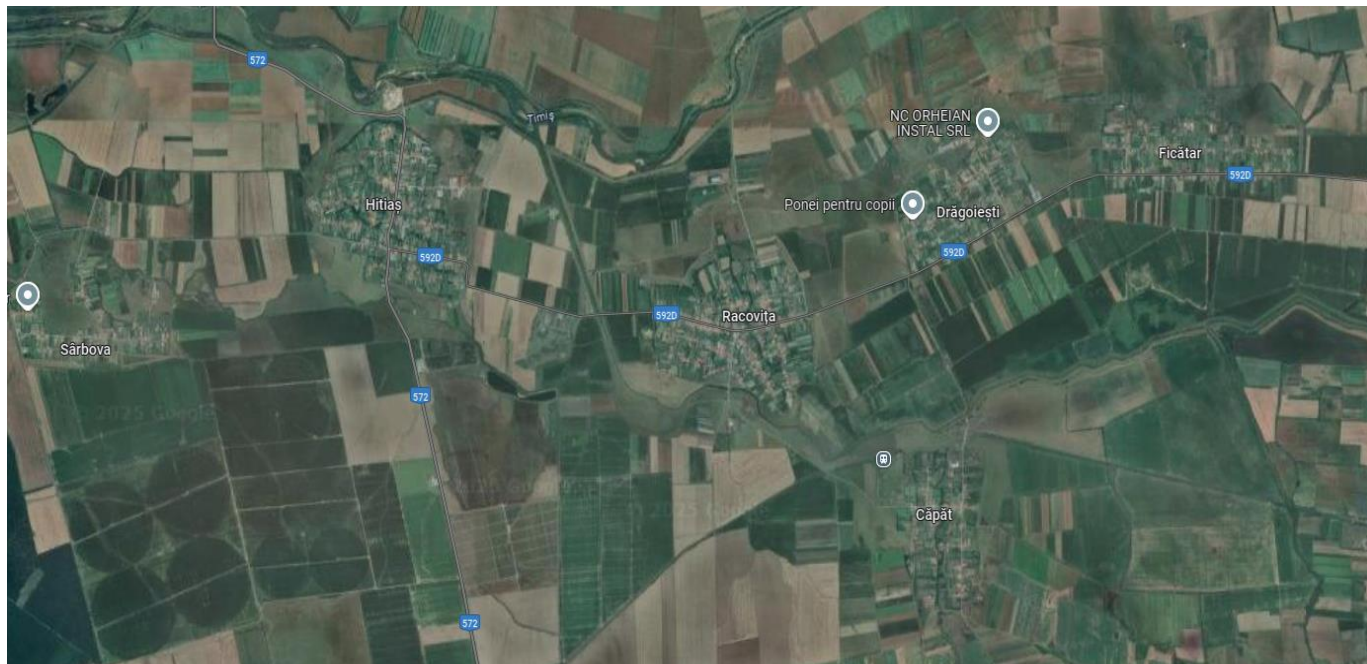


RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP TEREN SI CONSTRUCTIE
SITUATE ÎN INTRAVILAN COMUNA RACOVITA, LOC. SARBOVA,
ÎNSCRISE ÎN CF 404708 RACOVITA
PENTRU VANZARE ÎN CONDIȚIILE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE



Proprietar: COMUNA RACOVITA , C.I.F. 4269290

Client: C. L. AL COMUNEI RACOVITA prin PRIMĂRIA RACOVITA, JUD. TIMIȘ

Utilizator desemnat: C. L. AL COMUNEI RACOVITA prin PRIMĂRIA RACOVITA, JUD. TIMIȘ

Evaluator: Ing. PLOȘTINARU ANCA-DIANA
Membru titular ANEVAR
Specializarea EPI
Legitimația nr. 19418



- Iunie 2025 -

Către,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RACOVITA prin PRIMĂRIA COMUNEI RACOVITA,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al imobilului înscris în CF 404708 Racovita compus din teren în suprafața de 1950 mp și construcție în suprafața de 195 mp, amplasat în intravilanul localității Sarbova, ce urmează a fi vandute conform legislației în vigoare.

Scopul evaluării este informarea clientului asupra valorii de piață a imobilelor în scopul vânzării acestora.

Conform solicitării clientului, ce are calitatea și de utilizator desemnat, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispoziție, inspectarea terenului, prelucrarea datelor și a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale.

Inspekția pe teren s-a realizat în data de 26.06.2025.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 30.06.2025.

Prezenta scrisoare este însoțită de un raport de evaluare al activelor menționate. Raportul este întocmit în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Data:

26.06.2025

Cu stimă,

Ing. Ploștinaru Anca-Diana
Membru titular ANEVAR
Specializarea EPI
Legitimatie nr. 19418



CUPRINS

1. INTRODUCERE	5
1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	5
1.2. Certificare	6
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1. Identificarea evaluatorului	7
2.2. Identificarea clientului (clienților)	7
2.3. Identificarea altor utilizatori desemnați	7
2.4. Activul supus evaluării	7
2.5. Moneda evaluării	7
2.6. Scopul evaluării	7
2.7. Tipul valorii	8
2.8. Data evaluării	8
2.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	8
2.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	9
2.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	9
2.12. Tipul raportului elaborat	10
2.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	11
2.14. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluarea aplicabile în România	11
3. PREZENTAREA DATELOR	12
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	12
3.2. Descrierea situației juridice	15
3.3. Descrierea terenului	15
3.4. Istoricul proprietății imobiliare subiect	16
4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	17
4.1. Definirea pieței imobiliare	17
4.2. Delimitarea pieței specifice	18
4.3. Analiza cererii	19
4.4. Analiza ofertei	19
4.5. Analiza echilibrului pieței	20
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	21
5.1. Cea mai bună utilizare	21

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	22
6.1. Estimarea valorii de piață a terenului	22
6.2. Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare	27
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	34
8. ANEXE	35

1. INTRODUCERE

1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

- **Obiectul raportului de evaluare:** Proprietatea imobiliară de tip – teren în intravilan și construcție industrial-edilitară, fost grajd . Imobil înscris în CF 404708 Racovita, având categoria de folosință „curți-construcții” și suprafața de 1950 mp și construcția identificată cu nr. cad. 404708-C1 Racovita edificată în regim P în anul 1935 în suprafața de 195 mp. Acestea sunt situate în zona mediană/periferică a localității Sarbova și se află în proprietatea comunei Racovita.
- **Drept de proprietate evaluat:** drept deplin de proprietate;
- **Adresă:** Comuna Racovita, loc. Sarbova, Județul Timiș;
- **Proprietarii imobilului:** Comuna Racovita – Domeniul Privat;
- **Clienții raportului de evaluare:** Comuna Racovita prin C.L. Racovita;
- **Utilizatorii raportului de evaluare:** Comuna Racovita prin C.L. Racovita;
- **Prestator:** Ing Ploștinăru Anca-Diana, membru titular ANEVAR specializarea EPI, leg. nr. 19418;
- **Tipul și forma raportului de evaluare:** raport explicativ (narativ) în formă scrisă;
- **Scopul evaluării:** Informarea clientului asupra valorii de piață a imobilului pentru vânzare în condițiile legislației în vigoare;
- **Tipul valorii estimate:** conform scopului evaluării valoarea de piață a proprietății așa cum este definită în SEV 104 Tipuri ale valorii
- **Data evaluării:** 30.06.2025
- **Curs valutar BNR:** 1 Euro= 5,0777Lei

Rezultatele evaluării:

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII ÎNSCRISĂ ÎN CF 404708 RACOVITA este de

17.302 € echivalent cu 87.855 lei,

Din care

VALOAREA CONSTRUCȚIEI – C1 ESTE:

8.527 € echivalent cu 43.298 Lei

VALOAREA TERENULUI VALABILĂ ESTE:

8.775 € echivalent cu 44.557 Lei

4,50 €/mp echivalent cu 22,85 Lei/mp

Ing. Ploștinăru Anca-Diana
Membru titular ANEVAR
Specializarea EPI
Legitimă nr. 19418



1.2 Certificare

Lucrarea este executată de către evaluator autorizat ing. Ploștinaru Anca-Diana, Membru titular ANEVAR având legitimația nr. 19418, specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare (EPI).

Certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele ca:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- nu sunt influențată de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat și cu respectarea legislației în vigoare (Leg. 50/1991);
- proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal;
- nu am primit asistență tehnică semnificativă din partea niciunei alte persoane;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent a acestei lucrări;

Data:

23 iunie 2025

Semnătura:

Ing. Ploștinaru Anca-Diana
Membru titular ANEVAR
Specializarea EPI
Legitimație nr. 19418



2.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de **Ploștinaru Anca-Diana – Evaluator Autorizat**, CIF 47734771, cu sediul fiscal în Mun. Caransebeș, str. P-ța G-ral I. Dragalina, bl. 2A, sc. B, ap. 15, jud. Caraș- Severin prin evaluator autorizat ing. **Ploștinaru Anca-Diana**, membru titular ANEVAR, specializarea Evaluarea Bunurilor Imobile, legitimație nr. 19418, nr. tel: 0762108232, adresă de e-mail: dianaplostinaru.evaluari@yahoo.com.

2.2 Identificarea clientului (clientilor)

Clientul prezentului raport de evaluare este Consiliul Local al Comunei Racovita prin Primăria Comunei Racovita, CIF 4269290, cu sediul în Com. Racovita, nr. 331, Jud. Timiș

2.3 Identificarea altor utilizatori desemnați

Utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Consiliul Local al Comunei Racovita prin Primăria Comunei Racovita, CIF 4269290, cu sediul în Com. Racovita, nr. 331, Jud. Timiș. Prezentul raport este destinat numai pentru uzul clienților și utilizatorilor desemnați prezentați anterior.

2.4 Activul supus evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă proprietatea imobiliară denumită în continuare Imobilul Subiect, reprezentat de teren situat în intravilanul localității Sarbova, având categoria de folosință „curți construcții” și suprafața de 1950 mp si constructia C1 –industrială edilitară, fost grajd, actual în stare de degradare (doar structura si acoperis). Acestea sunt înscrise în CF 404708 Racovita.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Atributele dreptului de proprietate sunt: *posesia* – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material; *folosința* – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; *dispoziția* – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.

2.5 Moneda evaluării

Moneda evaluării este euro. Valoarea în lei fiind calculată la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează aceasta. Cursul valutar BNR la data evaluării proprietății din data de 30.06.2025 este: 1 Euro = 5,0777 lei

2.6 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare îl reprezintă stabilirea valorii de piață, pentru informarea

utilizatorului în vederea unei posibile vânzări.
Prezentul raport de evaluare nu este valabil pentru alte scopuri.

2.7 Tipul valorii

Conform scopului evaluării și recomandările standardului de aplicație în evaluare, s-a apelat la estimarea **“valorii de piață”** așa cum este definită în SEV 104 Tipuri ale valorii, iar pentru conformitatea cu legislația aplicabilă, pentru calculul redevenței s-a apelat la prevederile art. 17 din LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicată**) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

2.8 Data evaluării

Data evaluării: 30 iunie 2025

Data inspecției: 26 iunie 2025

Data raportului: 30 iunie 2025

2.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Conform SEV 102 - „Documentare și conformare” (IVS 102) - „documentarea realizată pe durata evaluării trebuie să fie adecvată scopului evaluării și tipului (tipurilor) valorii”.

Pentru a fi conforme cu SEV, evaluările, inclusiv verificările evaluării, trebuie realizate respectând toate principiile stipulate în SEV care sunt adecvate scopului, termenilor și condițiilor stabilite în termenii de referință ai evaluării.

Cu alte cuvinte, orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării și verificarea informațiilor obținute trebuie menționate în termenii de referință ai evaluării.

Astfel:

- informațiile care au stat la baza verificării dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante au fost puse la dispoziție de către beneficiar Primăria Comunei Racovita, pe baza cărora s-a efectuat documentarea, inspecția și evaluarea proprietății subiect;
- amploarea inspecției realizate, inspecție integrală – a imobilelor a fost realizată în data de 26.06.2025, de către evaluatorul autorizat- ing. Ploștinaru Anca-Diana, în prezența reprezentantului beneficiarului – dl. Primar Catrinoi Alexandru-Valentin, unde s-au verificat concordanța dintre documentele de proprietate și situația faptică a proprietății imobiliare, natura și existența serviciilor la rețelele de alimentare cu apă, gaz, electricitate, de internet și telefonie și s-au făcut fotografii proprietății subiect;
- responsabilitatea pentru informațiile primite de la client și/sau de la terțe părți, autenticitatea și exactitatea celor înscrise în documente revine clientului;
- nu s-au realizat investigații asupra proprietății imobiliare privind eventualele contaminări/infestări ale terenului sau ale amplasamentelor învecinate;

- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare se conformează tuturor reglementărilor legale și restricțiilor de zonare și utilizare;
- documentarea realizată pentru identificarea dreptului de proprietate și a unor caracteristici fizice și tehnice ale proprietății evaluate stă la baza procesului de evaluare și este esențială pentru colectarea datelor specifice proprietății subiect.

2.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Natura și sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documentele privind imobilele supuse evaluării puse la dispoziție de către client: extras de carte funciară la zi, plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, istoricul amplasamentului și starea fizică furnizate de către client;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor , ediția 2022;
- Legea nr. 50/1991
- Cursul de referință al monedei naționale publicat pe site-ul BNR
- Revista „Valoarea –oriunde este ea” publicată de ANEVAR;
- Alte date și informații culese de pe piață.

2.11 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Ipotezele semnificative sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Acestea sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii furnizate.

O *ipoteza specială semnificativă* este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor schimbări posibile asupra valorii activului.

Principalele ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Ipoteze semnificative:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este absolut;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către client, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestuia;
- evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către client;

- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare;
- situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

Ipoteze speciale semnificative:

Nu este cazul.

2.12 Tipul raportului

Prezentul raport este unul explicativ (narativ). Un raport de evaluare narativ oferă evaluatorului posibilitatea de a-și susține și explica opinia și concluziile și de a-și convinge cititorii în privința valorii finale estimate.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu *SEV 103 – „Raportare (IVS 103)”* și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat concluzia privitoare la indicația asupra valorii estimate.

Totodată este un document scris ce asigură posibilitatea de a fundamenta și explica opiniile și concluziile ce stau la baza acestuia și de a demonstra soliditatea concluziei finale asupra valorii. Cu alte cuvinte, raportul este o trecere în revistă a metodelor aplicate asupra informațiilor colectate în cadrul procesului de evaluare pentru a ajunge la concluzia asupra valorii proprietății.

2.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

- Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorului desemnat.
- Prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Orice valori estimate în raport se aplică proprietății evaluate, luată ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

2.14 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România

Ca evaluator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, cu ipotezele cuprinse în prezentul raport și cu respectarea legislației în vigoare (legea 50/1991 *republicată* - privind autorizarea lucrărilor de construcții).

Potrivit „*Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022*”, *Standard de evaluare – SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)*, paragraf 10. Conformitatea cu standardele, paragraf 10.1 precizează: „Atunci când se afirmă că o evaluare va fi sau că a fost efectuată în conformitate cu *Standardele de evaluare a bunurilor (care sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards))*, înseamnă că implicit evaluarea a fost elaborată în conformitate cu *Standardele relevante de evaluare a bunurilor aprobate de ANEVAR*”.

Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022 luate în considerare sunt:

Standarde generale

- SEV 100 *Cadrul general (IVS Cadrul general)*
- SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*
- SEV 102 *Documentare și conformare (IVS 102)*
- SEV 103 *Raportare (IVS 103)*
- SEV 104 *Tipuri ale valorii (IVS 104)*
- SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*

Standarde pentru active

- SEV 230 *Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)*
- GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobil*

3.PREZENTAREA DATELOR

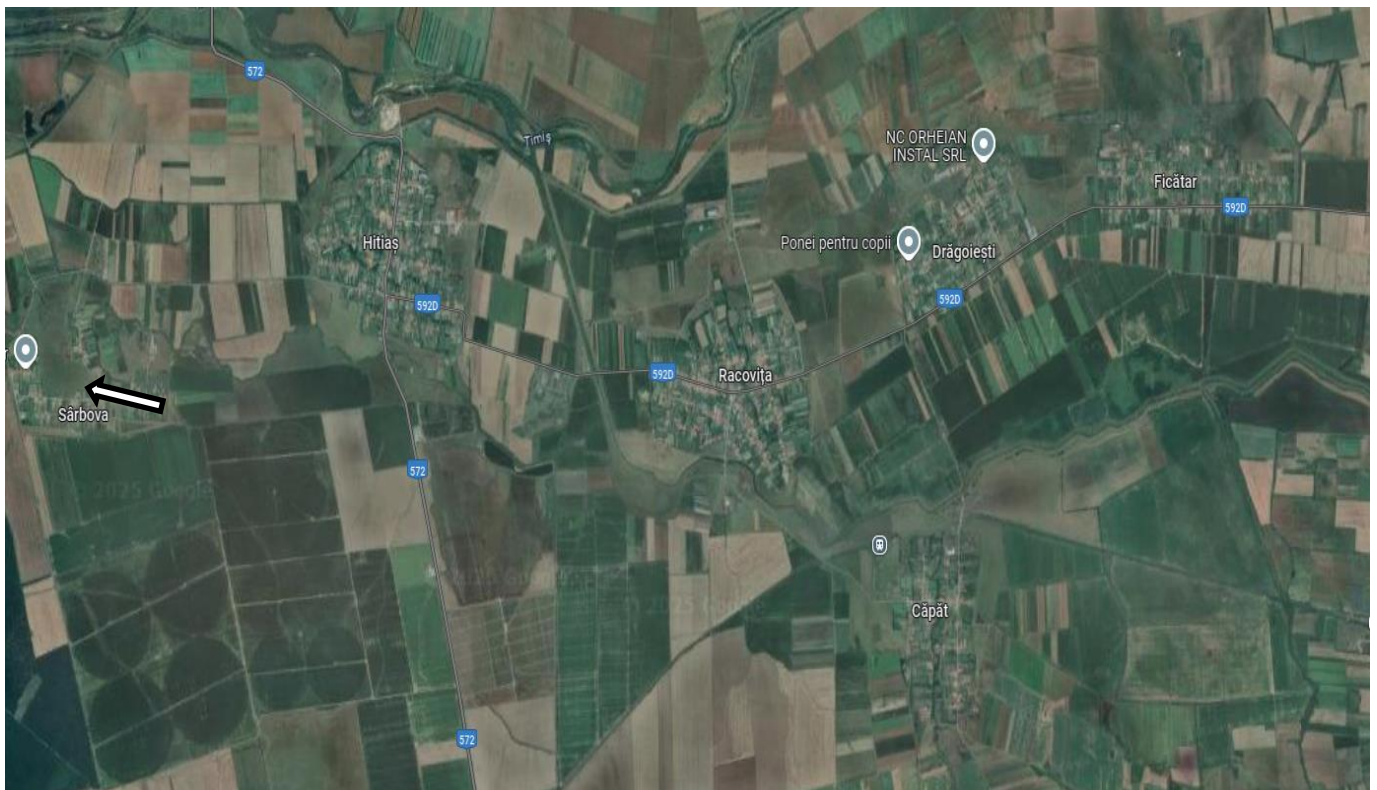
3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței, la proprietatea imobiliară subiect și a proprietățile imobiliare comparabile, totodată

Astfel, aria de piață cuprinde:

- **date generale** colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și chiar la nivel național și internațional și în funcție de întinderea geografică a acestei arii. Aceste date includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului, forțe care afectează valoarea proprietății în cadrul ariei de piață;
- **date specifice** ce constau în detalii despre proprietatea imobiliară subiect, despre proprietăți imobiliare comparabile, vândute sau închiriate, precum și alte caracteristici relevante ale pieței imobiliare locale;
- **date referitoare la cererea probabilă și oferta competitivă** ce cuprind informații necesare pentru a înțelege poziția concurențială a proprietății imobiliare subiect pe o piață viitoare.

Datele generale privind proprietatea imobiliară evaluată a cărei arie geografică la nivel de regiune este comuna Racovița – loc. Sarbova, iar aria de piață a proprietății subiect este reprezentată de zona industrial-agricola mediana a localității, cât și zone industrial-agricole din localități similare .



Racovița o comună în județul Timiș, Banat, România, formată din satele Sarbova, Dragoiesti, Ficatar, Hitias, Racovita si Sarbova. Aceasta este situata in Campia Lugojului, pe malul stang al Timisului, in judetul Timis la aproximativ 40 km de Timisoara si 22 km de Lugoj.

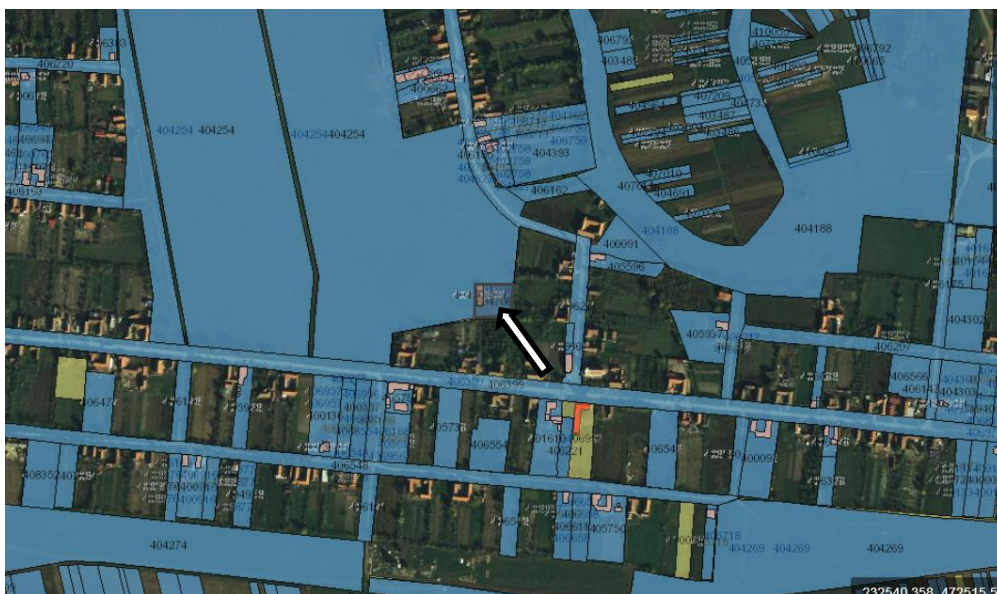
Datele specifice ale terenului subiect constau în surse de informații obținute de la proprietar, din mediul online precum Google Maps, Google Earth, Google Images, publicații din presa locală, dela participanții de pe piața imobiliară. Caracteristicile proprietăților identificate sunt foarte variate, ceea ce relevă faptul că această căutare a redat date și informații generale de piață.

Scopul acestor aplicații este identificarea informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății subiect, în consecință acest interval larg trebuie restrâns, în baza criteriilor relevante, respectiv tipul, amplasarea, destinația și suprafața proprietății. Analiza acestora semnifică filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare proprietății evaluate.

Din procesul de obținere a informațiilor relevante au rezultat următoarele informații relevante privind terenurile supuse evaluării:

Zona de amplasare a imobilelor supuse evaluării

Sursa: <https://eterra.ancpi.ro>



Sursa: <https://www.google.ro/maps>



Subiect	Teren intravilan – curți-construcții – înscris în CF 404708 Racovita si constructia C1 – constructie industrial ediliara, fost grajd
Client	Primăria Comunei Racovita
Utilizator	Primăria Comunei Racovita
Drept de proprietate transmis	deplin
Restricții de utilizare	Fără
Condiții de finanțare	La piață
Condiții de vânzare	Independent
Adresa	Intravilan Sarbova, jud. Caraș-Severin
Suprafața	S teren=1950 mp si S constructie=195 mp
Destinație	Teren cu categoria de folosință „curți-construcții” si constructia C1 - CIE
Topografie/forma	Parcelă cu formă regulată(dreptunghi).Topografia terenului este plană, acoperita cu vegetatie crescuta in mod spontan
Vecini	Terenuri aflate în proprietatea comunei, strada
Acces	Parcela are acces la strada de pamant
Situația actuală a terenului	Zona din care face parte terenul supus evaluării este o zonă preponderent rezidentiala, cu terenuri libere sau connstruite aflate în proprietatea comunei și terenuri libere sau construite aflate în proprietatea persoanelor private.
Utilități edilitare	În zonă se află: Rețea urbană de energie electrică: la limita parcelei; Rețea urbană de apă: la limita parcelei;

3.2 Descrierea situației juridice

Conform *Standard de Evaluare – SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)* „Undrept asupra proprietății imobiliare conferă titularului posesia, folosința și dispoziția asupra terenului și construcțiilor”.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării reprezintă o parcelă de teren, aflată în intravilanul localității, are categoria de folosință „curți-construcții” și suprafața de 1950 mp împreună cu constructia C1 – CIE edificata in regim P in anul 1935 in suprafata de 195 mp.

Terenul este identificat prin numărul cadastral 404708 , constructia prin nr. 404708-C1 și sunt înscrise în CF 404708 RACOVITA

Din extrasul de carte funciară rezultă următoarele:

- teren intravilan având categoria de folosință „curți-construcții” si constructia C1- in suprafata de 195 mp
- dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate este deținut de către Comuna Racovita– Domeniul Privat, dobândit prin Lege si dreptul de administrare este detinut de Consiliul Local al Comunei Racovita.
- imobilul este lipsit de sarcini și servituți.

Conform actelor de proprietate și a informațiilor deținute de către evaluator, utilizarea actuală a proprietății este în conformitate cu prevederile legale.

3.3 Descrierea terenului

Termenul de teren este utilizat pentru a descrie o parcelă de pământ careia nu i s-a adus nicio îmbunătățire și care se află în starea sa naturală.

Termenul de amplasament se utilizează în scopul descrierii unei suprafețe de teren liber, delimitată fizic și amenajată astfel încât să fie pregătită pentru o anumită utilizare.

Terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială ca amplasament, de exemplu, pentru o construcție, un spațiu de recreere, o exploatare agricolă sau pentru un drept de trecere pentru căi de transport.

Astfel, din documentele prezentate la anexe și potrivit inspecției în teren, caracteristicile fizice ale terenului / amplasamentului sunt:

Terenul înscris în CF 404708 RACOVITA

- *dimensiunea și forma parcelei:* parcela cu suprafața de 1950 mp, formă aprox. regulată (dreptunghiulară) cu FS de aproximativ 16 ml, cu acces la strada pietruită
- *topografia terenului:* teren cu topografie plană, acoperit cu vegetație crescută în mod spontan. În ceea ce privește calitatea și consistența solului nu s-a efectuat o analiză a acestuia;
- *rețelele de utilități:* utilități (apa și curent electric) se afla la limita parcelei;
- *amenajările terenului* „un lot de teren devine amplasament în momentul în care este fizic delimitat și amenajat astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare”. În cazul de față amplasamentul subiect supuse evaluării nu prezintă amenajări;

3.4 Descrierea construcției

Proprietatea imobiliară supusă evaluării – clădire industrial-edilitară (fost grajd) – reprezintă o construcție degradată edificată în regim P în anul 1935 în suprafața de 195 mp.

În prezent, aceasta prezintă doar structura de rezistență, închiderile (caramida) și acoperișul (tigla ceramică).

Așa cum reiese și din studiul foto, restul elementelor, respectiv tamplăria, instalațiile și finisajele lipsesc.

Studiul foto se află în anexele raportului.

4 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

4.1 Definirea pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat 5 tipuri diferite de piețe imobiliare

- **pieța clădirilor rezidențiale** (case, vile, duplex-uri, blocuri);
- **pieța clădirilor comerciale** (magazine, mall-uri, hoteluri, birouri, bănci, etc);
- **pieța clădirilor industriale** (fabrici, depozite, instituții cercetare);
- **pieța clădirilor și terenurilor agricole** (ferme, livezi, pășuni, păduri);
- **pieța clădirilor cu destinație publică și speciale** (școli, spitale, porturi, etc).

Acestea, la randul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Analiza pieței are permanent în atenție cei **patru factori** interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind de fapt chiar o rezultantă a interacțiunii între aceștia: *utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare*.

- **Utilitatea:** capacitatea unui produs de a satisface o nevoie, o dorință sau de a suplini o lipsă.
- **Raritatea:** exprima raportul dintre cererea și oferta actuală sau anticipată pentru o anumită categorie de bunuri.
- **Dorință:** reprezintă voința cumpărătorului de a deține un bun care să satisfacă o nevoie umană (de exemplu: adăpost, hrana, cerințe individuale dincolo de nevoile de bază).
- **Puterea de cumpărare:** capacitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a lua parte la activitatea de pe piață, adică de a achiziționa bunuri și servicii cu numerar sau cu echivalent numerar.

Utilitatea și raritatea reprezintă factori ai ofertei, iar dorința și puterea de cumpărare reprezintă factori ai cererii.

În concluzie, obiectivele analizei pieței se referă la:

- condițiile de piață ce vizează proprietatea imobiliară evaluată; se au în vedere factorii ce influențează valoarea proprietății, respectiv factorii fizici, economici, sociali, politici și de mediu înconjurător;
- modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect;
- acele obiective care indică dacă pentru o proprietate imobiliară există un suport adecvat pe piață pentru o anumită utilizare sau dacă va exista suport pe piață pentru utilizarea propusă în viitorul apropiat, ori indică momentul în timp când poate să apară o cerere potrivită pentru un anumit proiect.

Piața imobiliară din România în 2025 se caracterizează printr-o evoluție moderată, influențată de contextul macroeconomic și de schimbările legislative. Dobânzile bancare se mențin la un nivel relativ ridicat (6–7%), ceea ce temperează cererea de achiziții prin credit ipotecar și susține creșterea pieței închirierilor, în special în marile centre urbane.

Prețurile locuințelor în orașele mari (București, Cluj-Napoca, Brașov, Timișoara, Iași) rămân ridicate, oscilând între 1.700 și 2.600 euro/mp, în funcție de locație și tipul proprietății. Zonele periurbane și rurale din apropierea orașelor mari înregistrează o creștere accentuată a cererii pentru terenuri și case individuale, datorită tendinței de relocare spre zone mai liniștite și accesibile.

Pe segmentul dezvoltatorilor, se observă o încetinire a ritmului de lansare a proiectelor noi, cauzată de costurile ridicate ale materialelor și muncii, dar și de incertitudinea fiscală. Se pune accent pe proiecte eficiente energetic, unități locative compacte și soluții moderne de locuire.

În paralel, piața închirierilor este în creștere, cu majorări semnificative ale chiriilor în orașele universitare și cele cu economie activă.

Tendențele dominante includ digitalizarea tranzacțiilor, orientarea către sustenabilitate, extinderea zonelor metropolitane și interesul crescut pentru terenurile construibile.

Pe termen scurt, piața se stabilizează, fără corecții majore de preț. Pe termen mediu și lung, perspectivele rămân pozitive, în special pentru terenurile din proximitatea orașelor mari și pentru proiectele rezidențiale adaptate noilor nevoi de locuire.

Piața terenurilor din județul Timiș în 2025 este în plină transformare, fiind influențată de extinderea zonelor metropolitane, de migrarea urban-rural și de interesul crescut pentru investiții în construcții individuale. Cererea este alimentată atât de investitori locali, cât și de persoane fizice care caută terenuri accesibile pentru construcția de locuințe în afara marilor aglomerări urbane.

Zonele periurbane ale Timișoarei (Dumbrăvița, Moșnița Nouă, Giroc) rămân cele mai dinamice, însă prețurile au atins praguri ridicate, ceea ce determină extinderea interesului spre localități din a doua coroană metropolitană, precum comuna **Racovița**.

4.2 Delimitarea pieței specifice

Analiza pieței specifice constă în:

- analiza productivității proprietății = având în vedere caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății este cea mai bună utilizare și anume rezidențial unifamilială;
- delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă) = valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică;

- analiza cererii = cererea urmărește segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l achiziționeze;
- analiza ofertei = utilitatea și raritatea sunt factori ce influențează oferta competitivă de pe piață, ceea ce înseamnă că prin prisma analizei pieței urmărim: imobile cu utilitate similară, dar și percepția pieței cu privire la pulsul sau minusul ofertei (efect al pulsului/minusului de valoare);
- interacțiunea cererii cu oferta = relația dintre cererea (solvabilă și profitabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată este caracterizată prin cerere în creștere, asta înseamnă că este pozitivă, o piață activă este numită piață a vânzătorilor (acela care deține proprietatea „*impune piața*”);
- previziunea absorbției proprietății subiect în piață = prin compararea caracteristicilor competitive ale subiectului cu cele ale proprietăților oferite, pe fondul cererii și în condițiile de piață putem spune că proprietatea subiect ar putea fi absorbită.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea piețelor imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Tipul proprietății imobiliare: teren în intravilan, amplasat în zona mediana a localității Sarbova, comuna Racovita având categoria de folosință „curți-construcții”;

Baza de clienți (potențiali utilizatori): persoane fizice sau juridice care își doresc să investească sau să își construiască o locuință (persoane cu venituri peste medie);

Caracteristici fizice: mărime, formă, deschidere, localizare, topografie, au fost detaliate în capitolul anterior.

Utilități disponibile: apa și curent la limita parcelelor.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește că fiind **pieța proprietăților imobiliare de tip industrial-agricol**, piață a cărei arie geografică este reprezentată de zona de amplasare a proprietății și zone similare ca dezvoltare din județul Timiș.

4.3 Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cererea este greu de cuantificat pentru a preciza la un moment dat câte cereri sunt prezente pe piață pentru un anumit tip de proprietate, însă se pot observa preferințele pentru un anumit tip de proprietate, tendințele și diferențele între preferințele celor tineri față de cei mai în vârstă, precum și zonele de interes, locații, nivelul, dimensiunea și accesibilitatea la proprietăți complementare.

Pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tind să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea pentru terenuri rezidențiale în județul Timiș rămâne robustă în 2025, susținută de mai mulți factori:

- **Presiunea pieței din Timișoara:** Prețurile ridicate și densitatea urbană determină tot mai mulți cumpărători să se orienteze spre zonele limitrofe și periurbane.
- **Migrarea către locuințe individuale:** Pandemia și tendințele de work-from-home au accentuat preferința pentru case cu grădină în detrimentul apartamentelor.
- **Cerere constantă din partea familiilor tinere:** Există o nevoie reală de loturi de 500–800 mp, bine poziționate și cu acces la utilități.

- **Interes investițional:** Un segment de investitori achiziționează terenuri în extravilan cu scopul conversiei ulterioare sau al revânzării.
- **Focus pe localități cu acces bun la Timișoara:** Cele mai căutate sunt comunele situate la maximum 30–40 minute de mers cu mașina, precum Dumbrăvița, Giroc, Moșnița Nouă, Sânnandrei, Șag, Ghiroda, dar și localități emergente precum Racovița sau Sacoșu Turcesc.

4.4 Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere, care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilităților) proprietății subiect se numește ofertă competitivă. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Valoarea proprietății este afectată în mod substanțial de jocul dintre ofertă și cerere, dar, cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

În concluzie, un tablou general de analiză pentru oferta competitivă induce necesitatea studierii următorilor factori: cantitatea și calitatea proprietăților imobiliare disponibile pe piață; volumul construcțiilor noi (concurente și complementare) aflate în curs de construire sau în faza de propunere; disponibilitatea creditelor pentru construcții și a finanțării în general; disponibilitatea și prețul terenului liber pentru zonă și zonele echivalente proprietății subiect; proprietățile vechi și noi oferite la data curentă (expuse pentru vânzare, închiriere, asociere, schimb, ș.a.m.d.).

Competiția intensă pentru alegerea amplasamentului într-o anumită localizare poate conduce, pentru viitorii proprietari, la plăți mai mari pentru un anumit amplasament decât este indicat de spectrul larg al activității de piață și de cea mai bună utilizare.

Oferta este diversificată, dar prezintă o serie de dezechilibre:

- **Saturare parțială în zonele populare:** În comunele intens dezvoltate (ex: Giroc, Moșnița Nouă), oferta scade, iar prețurile cresc accelerat – uneori peste 100 euro/mp.
- **Disponibilitate mai mare în zonele emergente:** Comuni precum Racovița, Buziaș, Chevereșu Mare, Recaş sau Nițchidorf oferă încă terenuri intravilane la prețuri între **5 și 15 euro/mp**, dar cu infrastructură limitată.
- **Probleme frecvente în ofertă:**
 - Lipsă de documentație completă (intabulare, PUZ, acces clar la drum).
 - Lipsa rețelelor de utilități (apă, canalizare, gaz).
 - Oferta fragmentată, cu multe loturi provenite din moșteniri, vânzări directe, fără intervenția dezvoltatorilor profesioniști.

La data evaluării, în urma analizei pieței, s-a constatat că ofertele pentru proprietățile de tip „teren de construcții în intravilan” în zone similare proprietății subiect sunt variate și se situează între 5– 15 euro/mp, în funcție de suprafață, utilități, localizare, acces, lucru evidențiat din analiza ofertelor de pe piața imobiliară.

Din discuțiile telefonice avute cu ofertanții s-a constatat că pentru fiecare ofertă de vânzare există o marjă de negociere la vânzare, aceasta situându-se la un nivel cuprins între 10-20% din prețul de ofertă.

4.5 Analiza echilibrului pieței

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de

cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

Echilibrul pieței reprezintă echilibrul teoretic spre care tind cererea și oferta de proprietăți imobiliare pe termen lung - un echilibru care este rareori atins; echilibrul creat în orice moment dat de interacțiunea dintre participanții pe piață, respectiv vânzătorii care reprezintă oferta de proprietăți și cumpărătorii care reprezintă cererea de proprietăți.

O piață activă este o piață ce se caracterizează printr-o cerere în creștere, un decalaj în ofertă și o creștere a prețurilor; o piață activă este denumită uneori piața vânzătorului, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile.

O piață în declin este o piață în care diminuarea cererii este însoțită de o supraofertă și de o scădere a prețurilor; o piață în declin este denumită uneori piața cumpărătorului.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată, competitivă se constată că la acest moment piața este una în creștere, astfel apreciem că avem o ***pieță a vânzătorului***.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

5.1. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății. Cea mai bună utilizare este conturată de forțele competitive pe piața care fundamentează și valoarea de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare este definit în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 – *Tipuri ale valorii* - paragraf 140, astfel:

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal, și să genereze cea mai mare valoare a activului.

Analiza celei mai bune utilizări reprezintă un studiu economic al forțelor de pe piață, care este focalizat asupra proprietății în cauză. Informațiile generale colectate și analizate pentru a estima valoarea proprietății dovedesc premisa pe care se bazează concluziile asupra celei mai bune utilizări.

Cea mai bună utilizare se analizează din două perspective:

- CMBU a terenului sau amplasamentului considerat ca fiind liber;
- CMBU a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare.

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar fi dată unei proprietăți prin construcțiile sale.

În realizarea celei mai bune utilizări ale terenului liber se identifică mai întâi utilizări probabile în mod rezonabil ale proprietății evaluate, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Acest lucru poate fi făcut prin observarea vecinătăților, a tendințelor privind dezvoltarea recentă a amplasamentelor, în special a celor similare. Urmând a se analiza aceste utilizări prin premisa celor patru teste.

Întrucât există o singură utilizare permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este, firesc cea mai bună utilizare.

TEREN LIBER				
Utilizare analizată	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Industrial-Agricola	DA	DA	DA	DA
Comercială	DA	DA	DA	NU
Rezidențială	DA	DA	DA	NU

Prin urmare, rezultă că ***cea mai bună utilizare a imobilului evaluat este pentru o proprietate industrial-agricola***, fiind și amplasat în zonă preponderent rezidențială. Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

6.EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1. Estimarea valorii de piață a terenului

Valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară este valoarea de piață.

Metodologia de estimare a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările ANEVAR. A fost utilizată una dintre cele șase abordări în evaluarea terenurilor, respectiv, abordarea prin piață (comparația directă).

Evaluarea unui teren neamenajat (liber sau vacant) sau pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode de evaluare, derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii (abordarea prin piață, prin cost și prin venit), și anume:

1. Comparația directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea (propoția)
4. Metoda reziduală
5. Capitalizarea rentei funciare
6. Metoda parcelării și dezvoltării

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății imobiliare;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau ofertă a proprietăților imobiliare similare;
- aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinareavalorii și fundamentarea concluziei evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerate adevcată.

Procedura de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor și metodologiade lucru recomandate de către ANEVAR.

6.1.1 Estimarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări sau oferte de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect.

Analiza comparativă din cadrul abordării prin piață se concentrează pe similitudinile și diferențele constatate între proprietățile comparabile și proprietatea subiect, diferențe care au impact asupra valorii acesteia din urmă. Acestea se numesc elemente de comparație și includ:

- suprafața;
- dreptul de proprietate transmis;
- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;
- cheltuieli efectuate imediat după cumpărare;
- condiții de piață;
- localizare;
- caracteristici fizice;
- utilități disponibile;
- acces la drum.

Prețurile de vânzare ale proprietăților comparabile reflectă o serie de factori care influențează mai mult sau mai puțin valoarea proprietății subiect; pentru a determina influența relativă a acestor factori ținem cont de analiza comparativă ce este termenul generic folosit pentru indicarea procesului ce utilizează tehnica cantitativă – analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

Procesul aferent analizei comparative cuprinde patru etape:

- identificarea elementelor de comparație care afectează valoarea proprietății imobiliare evaluate;
- compararea caracteristicilor fiecărei proprietăți imobiliare comparabile cu cele ale proprietății imobiliare evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație, atât din punct de vedere cantitativ, cât și calitativ;
- obținerea ajustării nete pentru fiecare proprietate imobiliară comparabilă în parte și aplicarea ei la prețul de vânzare al acesteia (ajustarea netă este suma algebrică a tuturor ajustărilor aplicate prețului de vânzare al unei comparabile – adică ținând cont de semnele acestora, pozitive sau negative), precum și determinarea ajustării brute (ajustarea brută este suma modulelor ajustărilor respective);
- efectuarea unei comparații generale a proprietăților imobiliare comparabile ale căror prețuri de vânzare au fost ajustate și alegerea unei valori sau a unui interval de valori din șirul de valori rezultate.

Tehnicile analitice cantitative sunt folosite pentru a identifica pentru care elemente de comparație sunt necesare ajustări și pentru a cuantifica mărimea acestor ajustări.

Analiza pe perechi de date constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici.

Având în vedere tipul proprietății imobiliare evaluat și cea mai bună utilizare a acestuia – **rezidențial** s-a aplicat una dintre *tehnicele cantitative*, și anume **analiza pe perechi de date**.

Astfel, proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

În cadrul tehnicilor cantitative, ajustările diferențelor observate între proprietatea subiect și proprietățile comparabile sunt aplicate la prețul de ofertă/vânzare al comparabilelor. În general, se aplică ajustări separate (la prețurile de ofertă/vânzare ale comparabilelor) pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei ajustări este în funcție de datele indicate de piață.

O ajustare a prețului poate fi sub forma unei simple aprecieri a calității superioare sau inferioare a proprietății sau poate fi exprimată ca sumă absolută (în unități monetare) sau procentual. Ajustările aplicate unei comparabile pot fi însumate și evidențiate în prețul acesteia.

Conform, GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile, para. 54* menționează: „Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare”.

În grila datelor de piață sunt prezentate atât ajustările procentuale, cât și cele absolute și s-a aplicat metoda comparației directe.

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea

În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiile culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere în zonă etc.

2. Colectarea

Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. Analiza

Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea

Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea „fișei de colectare a informațiilor de piață”, cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare – oferite spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru un imobil evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE – TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafață (mp)	1950	2528	2129	2,362	2,968
Preț ofertă/vânzare (€/mp)	-	12	8.45	10.5	8.42
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	Fără	Fără	Fără	Fără	Fără
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Sarbova, jud. Tm	Racovita (com. Racovita), jud. TM	Ohaba Forgaci (com. Boldur), jud. TM	Ficatari (com. Racovita), jud. TM	Dragoiesti (com. Racovita), jud. TM
ACCES	acces direct la strada pietruiata	acces direct la DJ 592D	acces direct la strada asfaltata	acces direct la strada asfaltata	acces direct la strada pietruiata in curs de amenajare
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana	similar
UTILITĂȚI DISPONIBILE	Curent, apa, la limita parcelei	Curent, apa, la limita parcelei	Curent, apa, la limita parcelei	Curent, apa, la limita parcelei	Curent, apa, la limita parcelei
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Regulată, 1 FS - 40 ml	Regulata, 1 FS - 22 ml	Regulata, 1 FS - 16 ml	Regulata, 1 FS - 18 ml	Regulata, 1 FS - 20 ml

Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață.

Tot în urma discuțiilor telefonice cu ofertanții, unele date din anunțurile de vânzare au fost actualizate, iar aceste modificări se regăsesc în tabelul menționat anterior.

În continuare, în grila datelor de piață sunt analizate cele trei proprietăți comparabile.

EVALUAREA TERENULUI					
Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafața (mp)	1950	2528	2129	2,362	2,968
Preț ofertă/vânzare (€/mp)	€/mp	12	8.45	10.5	8.42
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-2.40	-1.69	-2.10	-1.68
PREȚ ESTIMAT DE OFERTĂ (€/mp)		9.60	6.76	8.40	6.74
ELEMENTELE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		9.60	6.76	8.40	6.74

RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		9.60	6.76	8.40	6.74
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		9.60	6.76	8.40	6.74
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		9.60	6.76	8.40	6.74
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		9.60	6.76	8.40	6.74
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
LOCALIZARE	Sarbova (com. Racovita), jud. TM	Racovita (com. Racovita), jud. TM	Ohaba Forgaci (com. Boldur), jud. TM	Ficatari (com. Racovita), jud. TM	Dragoiesti (com. Racovita), jud. TM
Tip zona comparativ cu subiectul	mediana/periferica	superioara	superioara	superioara	superioara
Cuantum ajustare (%)		-40%	-35%	-35%	-35%
Cuantum ajustare (€/mp)		-3.84	-2.37	-2.94	-2.36
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5.76	4.39	5.46	4.38
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFAȚA (mp)	1950	2528	2129	2362	2968
Cuantum ajustare (%)		5%	0%	0%	5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.29	0.00	0.00	0.22
ACCES	acces direct la strada pietruit	acces direct la DJ 592D	acces direct la strada asfaltata	acces direct la strada asfaltata	acces direct la strada pietruită in curs de amenajare
Cuantum ajustare (%)		-15%	-10%	-10%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		-0.86	-0.44	-0.55	0.00
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITĂȚI DISPONIBILE	apa si curent la limita parcelei	apa, curent la limita parcelei	apa, curent la limita parcelei	apa, curent la limita parcelei	apa, curent, la limita parcelei
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Regulată, FS=41 ml	Regulata, 1 FS - 22ml	Regulata, 1 FS - 16 ml	Regulata, 1 FS -18 ml	Regulata, 1 FS- 20 ml
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Total ajustare caracteristici fizice %		-10%	-10%	-10%	5%

Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)	-0.58	-0.44	-0.55	0.22
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	5.18	3.95	4.91	4.60
Ajustare totală neta absolută (€)	-4.42	-2.81	-3.49	-2.14
Ajustare totală neta procentuală (%)	-46%	-42%	-42%	-32%
Ajustare totală bruta absoluta (€)	4.99	2.81	3.49	2.58
Ajustare totală bruta procentuala (%)	52%	42%	42%	38%
Numărul de ajustări (buc.)	3.00	2.00	2.00	3.00
VALOAREA DE PIAȚĂ* :	4,60 €/mp rotunjit 4,50 €/mp			
*Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară (Co_D), care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra pretului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

Ajustările cantitative aplicate au fost:

Tipul comparabilei: în urma discuțiilor telefonice cu ofertanții, toate comparabilele au fost ajustate: cu marja de negociere de 20% .

Elemente specifice tranzacționării: nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării deoarece cele 4 proprietăți comparabile utilizate în evaluare se vând în condiții similare cu proprietatea evaluată.

Localizarea: au fost ajustate negativ toate comparabilele cu 35% (comparabila A) si 30% (comparabilele B,C si D) , acestea fiind amplasate în zone superioare față de subiect.

Suprafață: au fost ajustate pozitiv comparabilele A si C, deoarece din analiza de piata pentru suprafete mai mici s-a constatat ca pretul creste.

Acces: au fost ajustate negativ comparabilele (A, B si C), deoarece acestea au acces direct din drumuri asfaltate, fata de subiect cu acces la strada pietruita.

Topografie/relief: nu au fost necesare ajustari.

Utilități disponibile: nu au fost necesare ajustari..

Forma în plan și deschidere: nu au fost necesare ajustari.

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind valoarea ajustată a proprietății comparabile D, deoarece aceasta este cea mai asemănătoare cu proprietatea subiect
În acest context, valoarea rezultată a parcelelor prin abordarea prin piață, comparația directă, este de **4,50 €/mp, respectiv 22,85 lei**

Astfel, valoarea terenului supus evaluării înscris în CF 404708 Racovita este:

8.775 €, echivalent cu 44.557 lei

6.2. Estimarea valorii proprietății imobiliare

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- **abordarea prin piață;**
- **abordarea prin venit;**
- **abordarea prin cost.**

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai

evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.
Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este utilizată în majoritatea misiunilor de evaluare a proprietăților imobiliare, deoarece poate fi cea mai directă și ușor de aplicat, atunci când există suficiente tranzacții recente sau oferte de vânzare/închiriere disponibile, cu informații credibile care să indice caracteristicile valorii sau tendințele pieței.

Abordarea prin piață este cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de *comparația directă* sau *comparația vânzătorilor*, conform *Standardelor de evaluare a bunurilor*, ediția 2022 – Ghid de Evaluare – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, *abordarea prin piață „este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare”*.

Etapele aplicării acestei abordări:

- 1) Identificarea proprietăților comparabile închiriate sau ofertate spre închiriere;
- 2) Analiza fiecărei proprietăți comparabile pentru a determina diferențele dintre acestea și proprietatea subiect și modul în care valoarea este afectată de aceste diferențe, prin analiza următoarelor elemente de comparație:
 - elemente de comparație specifice tranzacționării: drepturile de proprietate transmise; condițiile de finanțare; condițiile de vânzare; cheltuielile necesare imediat după cumpărare și condițiile de piață;
 - elemente de comparație specifice proprietății: localizarea; caracteristicile fizice (dimensiuni, calitatea construcțiilor, vechime, etc.); caracteristicile economice (chirie, cheltuieli de exploatare, grad de ocupare, rate de capitalizare, etc.); utilizarea/zonarea; componentele non-imobiliare ale valorii.
- 3) Aplicarea unor ajustări asupra prețurilor de închiriere ale proprietăților comparabile pentru toate diferențele observate în urma analizei din etapa 2 și recunoscute de către participanții pe piață. Dacă proprietatea comparabilă este inferioară celei subiect, prețul comparabilei va fi ajustat în sens pozitiv (în plus). Dacă proprietatea comparabilă este superioară celei subiect, prețul ei va fi ajustat în sens negativ (în minus).
- 4) Analiza rezultatelor acestei comparații și formularea concluziei privind valoarea proprietății subiect sau intervalul de valori (dacă acesta este oportun).

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează fie analiza pe perechi de date (tehnică cantitativă), fie analiza comparațiilor relative (tehnica calitativă) pentru a obține valoarea proprietății imobiliare.

Tehnici cantitative

- analiza pe perechi de date constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare reprezintă o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică include analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza grafică poate determina cea mai adecvată ecuație pentru cea mai bună curbă de

distribuție sau poate identifica cea mai adecvată ecuație dintre cele folosite în mod uzual pentru a determina o ajustare;

- analiza costurilor se bazează pe indicatorii costului (costul net al construcției, costul pentru remediere, etc.)

Tehnici calitative

- analiza comparațiilor relative constă în studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor este aplicabilă atunci când este disponibil un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului este folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri prin această tehnică sunt culese opiniile unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți de pe piața imobiliară.

Deoarece, evaluatorul nu a avut la dispoziție informații privind vânzări recente sau oferte de vânzare cu proprietăți similare în zona studiată, această abordare nu a putut fi utilizată.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale și are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022 – Ghid de Evaluare – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, abordarea prin venit *„este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare”*

Această abordare se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât *valoarea actualizată a beneficiilor* pe care le va încasa pe perioada de deținere plus *valoarea de revânzare a proprietății* la finele perioadei de deținere (terminală/de reversiune).

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextual pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit are la bază fluxul de numerar potențial prin:

- *Închirierea proprietăților imobiliare:* proprietăți rezidențiale; proprietăți comerciale; proprietăți industriale; proprietăți de tip birouri etc.
- *Desfășurarea unei activități economice specifice unor proprietăți generatoare de afaceri:* proprietăți generatoare de afaceri (PGA).

Metodele și tehnicile de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

1) Capitalizarea venitului:

- un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.
- se bazează pe vânzările și închirierile proprietăților imobiliare similare în ceea ce

privește caracteristicile venitului și așteptările viitoare pentru proprietatea imobiliară subiect.

- nu necesită previziuni explicite ale evoluției venitului anual utilizat, deoarece creșterea sperată a acestuia este reflectată în rata de capitalizare estimată în mod uzual în baza informațiilor de piață, din vânzările și închirierile comparabile.

2) Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)

- ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoarea proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare.
- presupune că veniturile și cheltuielile se modifică în timp și necesită luarea în considerare a acestora în perioada de previziune (deseori cuprinsă între 5 și 10 ani).
- metoda presupune previzionarea veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și eventuala valoare terminală (valoarea din revânzarea proprietății).

Ambele metode utilizează date de piață și trebuie să reflecte optica unui investitor tipic asupra valorii de piață.

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

În vederea aplicării abordării prin venit se au în vedere următoarele etape:

- 1) analiza datelor despre veniturile și cheltuielile proprietății imobiliare subiect și cele ale comparabilelor.
- 2) estimarea formei de venit/flux de numerar corespunzătoare proprietății imobiliare subiect.
- 3) estimarea ratei de capitalizare/actualizare corespunzătoare proprietății subiect și formei de venit/flux de numerar actualizat.
- 4) aplicarea metodei capitalizării venitului sau a metodei fluxului de numerar actualizat pentru a obține o estimare a valorii proprietății imobiliare prin abordarea prin venit.

Pentru evaluarea proprietăților imobiliare generatoare de venituri, mici și medii, cea mai utilizată metodă din cadrul abordării prin venit este *metoda capitalizării directe a venitului* rămas la dispoziția proprietarului din exploatarea proprietății.

Pe scurt, etapele aplicării metodei capitalizării venitului sunt:

1. se estimează *venitul potențial brut (VBP)* generat de proprietate prin închiriere, în condițiile unui grad de ocupare a proprietății de 100%.
2. se estimează *venitul brut efectiv (VBE)* prin ajustarea venitului brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei.
3. se estimează *venitul net din exploatare (VNE)* prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului.
4. se estimează *rata de capitalizare (c)* corespunzătoare tipului de venit utilizat.
5. se împarte venitul net din exploatare la rata de capitalizare (VNE / c) și se obține o indicație cu privire la valoarea proprietății imobiliare.

Ținând cont de faptul că proprietatea imobiliară supusă evaluării se afla într-o stare avansată de degradare, aceasta nu poate fi închiriată și astfel abordarea prin venit nu este justificată.

Abordarea prin cost

Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022 – Ghid de Evaluare – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraful 69, abordarea prin cost „*este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării*”.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;

Deoarece valoarea de piață și costul sunt, de obicei, strâns legate în cazul proprietăților imobiliare noi, abordarea prin cost este importantă în estimarea valorii de piață a construcțiilor noi sau relativ noi. Abordarea este credibilă în special când valoarea amplasamentului este bine susținută de piață, iar construcțiile aferente acestuia sunt noi sau au o depreciere minoră și, de aceea reprezintă, cel mai probabil, cea mai bună utilizare a terenului/amplasamentului considerat liber.

Ținând cont de faptul, ca valoarea imobilului studiat este data de teren în special, construcția ne putând fi închiriată și nu au fost găsite la vânzare proprietăți similare, abordarea prin cost reprezintă singura abordare care poate fi utilizată.

6.2. 1 Estimarea valorii proprietății prin abordarea prin cost

Aplicarea abordării prin cost

Estimarea costului de nou al unei clădiri cu destinație construcție industrial-edilitară, fost grajd.

Etapă 1. - Evaluarea terenului

Terenul considerat liber, în condițiile celei mai bune utilizări, a fost evaluat anterior prin metoda comparației la 4,50 Euro/mp, echivalent 8.775 Euro.

Etapă 2. - Stabilirea tipului de cost adecvat

Ținând cont de vechimea și tipul clădirii, se consideră că cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire (costul de nou al unei clădiri moderne).

Etapă 3. - Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii

Pentru estimarea costurilor directe și indirecte se vor utiliza Cataloagele IROVAL care conțin costuri pe subsisteme. Subsistemele pot fi de următoarele tipuri de construcții:

- Structura sau infrastructura și suprastructura
- Acoperișul
- Închiderile și compartimentările
- Finisajele interioare și exterioare
- Instalațiile electrice, sanitare, de încălzire.

Etapă 4. - Estimarea deprecierii cumulate a construcției. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – *depreciere fizică, depreciere funcțională și depreciere externă*, fie în mod global

Etapă 5. – Scăderea deprecierii cumulate din costul de nou al construcției, pentru a obține o estimare a

costului de înlocuire net

Etapa 6. – Adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire net pentru a obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

Fișa de calcul – abordarea prin cost

FISA NR. 1 - CONSTRUCTIE IN REGIM P

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVG/BOV	Invelitoare cu tigla (grajd bovine si porcine tip vechi)		mp Ad	S	253	372,47	94.234,91	100,00	94.235	0	2	170
2	INFRMAGC	Infrastructura magazie cereale: fundatii continui din beton simplu si cuzineti armati		mp Ad	S	195	716,14	139.647,30	100,00	139.647	0	2	175
3	SUPRAMAGC	Suprastructura magazie cereale: zidarie de caramida cu centuri si stalpisorii din b.a.		mp Ad	S	195	537,90	104.890,50	100,00	104.891	0	2	175
		TOTAL FISA						338.773		338.773	0		

Calculul depreciierii

1. Deprecierea fizică

- Deprecierea fizică recuperabilă – la data evaluării nu s-au identificat elemente care ar necesita reparații;
- Deprecierea fizică nerecuperabilă se referă la elementele ca efect al vechimii și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare și reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia.

Calculul deprecierei fizice prin metoda vârstă efectivă/durată de viață utilă

Denumire subsistem	An evaluare	An PIF	Cost de nou	Durată de viață utilă	Uzura fizica liniara anuala	Vârstă cronologică	Vârstă efectivă	Depreciere (lei)	Depreciere (%)
Infrastructură	2025	1935	139.647,30	100	1396,473	90	90	125.682,6	90
Structura	2025	1935	104.890,50	100	1048,905	90	90	94.401,45	90
Învelitoare tigla profilată	2025	1995	94.234,91	50	1884,698	40	40	75.387,93	80
TOTAL DEPRECIERE FIZICĂ								295.474,9	LEI
TOTAL DEPRECIERE FIZICĂ la data de 30.06.2025 (1 euro=5,0777 lei)								58.190,7	EURO

- Deprecierea (neadecvarea) funcțională – la data evaluării nu au fost identificate elemente cauzate de o deficiență sau de o supradimensionare a construcției.
- Deprecierea externă poate fi cauzată de o varietate de factori, cum ar fi: declinul vecinătății; localizarea proprietății în regiune; sau condițiile de pe piața locală. Metodele de estimare a deprecierei externe sunt: alocarea deprecierei preluată de pe piață; analiza informațiilor de piață și capitalizarea pierderii de venit. În urma analizei informațiilor de pe piață, evaluatorul nu a identificat existența unei deprecierei economice

Astfel, deprecierea cumulată pentru proprietatea evaluată este 58.564 €.

Calculul valorii de piata a proprietății (clădire C1 împreună cu terenul aferent) prin abordarea prin cost

CIB proprietate	66.718 €	338.773
Depreciere cumulată	58.191 €	295.475
CIN construcție	8.527 €	43.298
Valoare teren	8.775 €	44.557
Valoare de piata proprietate	17.302 €	87.855 lei

În urma aplicării metodei costului de înlocuire din cadrul abordării cost, se estimează următoarea valoare pentru proprietatea imobiliară subiect (teren+construcție):

Metoda costului de înlocuire: 17.302 €, echivalent cu 87.855 lei*

*Valoarea estimată prin aceasta abordare include și valoarea terenului.

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare are ca scop stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect constând în construcție industrial-edilitară (fost grajd) împreună cu terenul intravilan având categoria de folosință „curți-construcții”, înscrise în CF 404708 Racovita, situat în loc. Sarbova, com. Racovita, județul Timiș, proprietate a Comunei Racovita – Domeniul Privat.

Valoarea de piață este o estimare a prețului ce se poate obține într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile definiției valorii de piață. Valoarea de piață este o reprezentare a prețului agreat de vânzător și cumpărător în condițiile enunțate în definirea valorii de piață. Estimarea valorii de piață se bazează pe rezultatele obținute în urma aplicării metodei de evaluare prezentată anterior și a analizei de piață.

Analiza rezultatelor este etapa în care se analizează rezultatele obținute în urma aplicării abordărilor în evaluare și se selectează în final o singură valoare (cazul cel mai frecvent) sau un interval de valori. Totodată se va aprecia relevanța, aplicabilitatea și fundamentarea fiecărui rezultat și se va baza pe rezultatul cel mai credibil, corelat cu scopul evaluării. Concluzia se fundamentează pe adecvarea, precizia, cantitatea și calitatea datelor colectate în procesul de evaluare.

Astfel, în urma aplicării abordărilor prezentate rezultatele sunt:

- Abordarea prin piață = nu s-a aplicat
- Abordarea prin venit = nu s-a aplicat
- Abordarea prin cost = 17.302 €

Criteriile pentru estimarea finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

- Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinent este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvare unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.
- Precizia: precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.
- Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Potrivit celor prezentate, în urma analizei datelor disponibile, a tehnicilor și raționamentului evaluatorului, având în vedere relevanța informațiilor și scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimată și recomandată pentru proprietatea imobiliară analizată este cea rezultată prin aplicarea abordării prin cost și este următoarea:

**VALOAREA DE PIATA
VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ESTE:
17.302 € echivalent cu 87.855 Lei
Din care
VALOAREA CONSTRUCȚIEI – C1 ESTE:
8.527 € echivalent cu 43.298 Lei
VALOAREA TERENULUI VALABILĂ ESTE:
8.775 € echivalent cu 44.557 Lei
4,50 €/mp echivalent cu 22,85 Lei/mp**



8. ANEXE

Studiu foto

Teren înscris în CF 404708 RACOVITA



Comparabile Comparabila A

[Înapoi](#)[Distribuie](#)[Salvează](#)



Imagini (3)

Teren De Vanzare- Racovita, Jud. Timis

30 336 € 12 €/m²

Racovita, Racovita, Timis

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2528 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate
Tip vânzător:	agenție

CasaVida Imobiliare

CasaVida Imobiliare

0723 183 246

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

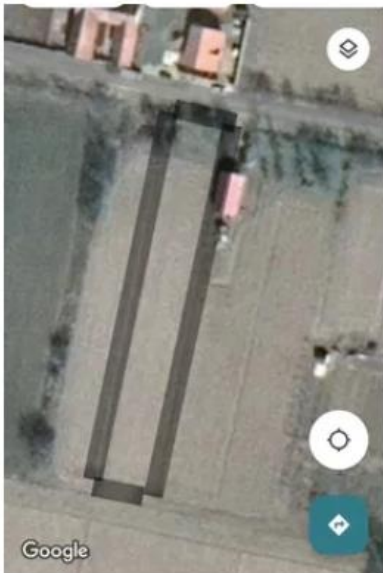
Trimite mesajul

Pachetele

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-racovita-jud-timis-IDAE2r>

Comparabila B

[Înapoi](#)
[Pagina principală](#) /
 [Imobiliare](#) /
 [Terenuri](#) /
 [Terenuri - Timiș](#) /
 [Terenuri - Ohaba-Forgaci](#)



Google

PRIVAT ⓘ


Florin
 Pe OLX din mai 2016
 Activ pe 11 Iunie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 542 9413

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE


Ohaba-Forgaci
 Timiș



[Vezi locația pe hartă](#)

Postat 11 Iunie 2025

Teren intravilan Ohaba Forgaci , 13 km de Lugoj

18 000 € Prețul e negociabil

 PROMOVEAZĂ
  REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Vand teren intravilan in Ohaba Forgaci ,
 2129 metri pătrați , 18,26 metri front stradal
 Strada asfaltata , utilitati in fata terenului , zona liniștită

ID: 262664146 Vizualizări: 379 [Raportează](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul achizițiilor pe care le faci de la agent.

[Arată mai multe](#) ▼

Publicitate



HUAWEI WATCH FIT 4 Pro

1.399,00 Lei [Cumpără acum](#)

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-ohaba-forgaci-13-km-de-lugoj-IDj81R8.html?reason=extended_search_extended_distance



Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile



Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vând teren intravilan Ficatari (Racovita)

25 000 EUR

Timiș, Ficatari [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 6/20/2025 2:02:21 PM

Specificații

Descriere

Vând teren intravilan situat în Sat Ficatari, com. Racovita, jud. Timiș, în suprafață de 2362 mp, la prețul de 25.000 Euro.

Vizualizări: 35

Raportează

Fă ofertă

0746877005

Anunțuri recomandate

Telefon validat



Cristina Dragulescu

[Vezi toate anunțurile](#)

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-ficatari-racovita/242gihfe4g1h7f5de7hif0350fg3ig69.html>

Comparabila D



PRIVAT ⓘ

 **Valentin**
Pe OLX din mai 2021
Activ ieri la 21:51

Trimite mesaj

☎ 076 906 3579

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Dragoesti**
Timis



Vezi locația pe hartă

Postat 14 iunie 2025

Vind gradina (teren intravilan)

25 000 €

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica Suprafata utila: 2 968 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vind teren in loc.Dragoesti com Racuvita jud. Timis . Terenul are suprafata de 30 ari adica 3000m.p. are acces la strada la curent electric si apa curenta . Pretul este de 25000€Ps a avut si numar de casa adica a fost si casa pe teren dar casa fiind darimata am radiat si numarul .
In sat este apa curenta ,se fac lucrari pentru turnarea asfaltului si este in proiect si retea de gaz metan.
Detalii suplimentare la telefon .

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul achizițiilor pe care le faceți de la acest

Arată mai multe ▼

Publicitate



https://www.olx.ro/d/oferta/vind-gradina-teren-intravilan-IDgOrOB.html?reason=extended_search_extended_distance